

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA
2 RÉSZFELADATRA VONATKOZÓAN
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)**

Megrendelő:

Pécel Város Önkormányzata
2019 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2025. november hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Area Plan Kft.			
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

Önkormányzat képviselőjében

Önkormányzati	Károlyfi
Főépítész:	Levente

Bp. – Pécel 2025 november hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS.....	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.TERVEZÉSI FELADAT- INDOKLÁS	5
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	8
5.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
5.1.A módosítással érintett terület bemutatása és szabályozási módosítási javaslata	9
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	16
6.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	16
6.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ	16
7.SZAKÁGI JAVASLATOK-Településrendezési javaslat	18
7.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata	18
7.2. Szabályozási koncepció.....	18
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszköz módosításáról	19
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	22

1.BEVEZETÉS

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozatával döntött Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában. (Lásd: 1. melléklet)

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) bb) alpontja alapján hozta meg az 59.§ (2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás:

Pécel Város Önkormányzata, és az Area Plan Kft. 2025 novemberében tervezési szerződést írt alá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában.

A létrejött tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Pécel Helyi Építési Szabályzatának módosítása 2 tématerületre vonatkozóan.

- 1.projektem: A 4064/2 helyrajzi számú ingatlan Lk-SZ/9 építési övezet területét új Lk-SZ/14 jelű övezetbe sorolása rendeltetésmódosítás mellett óvoda megvalósítása érdekében,
- 2.projektem: Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása.

2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítást indított el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére az érkezett vélemények alapján nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a) szerint.

Pécel Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2025. (.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd: 2. melléklet)

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

3. TERVEZÉSI FELADAT- INDOKLÁS**1.módosítási feladat:**

A Lk-SZ/9 építési övezet besorolásának felülvizsgálata és módosítása, területfelhasználás módosítása nélkül, az OTÉK által is megengedett Lk építésen belül a rendeltetés bővítése és a tervezett használatnak megfelelően fő rendeltetésként is megengedett nevelési intézmény üzemeltetése érdekében.

1. módosítási feladat előzmények-indoklás:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 389/2025. (X. 17.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel, **4064/2** helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával folytasson tárgyalásokat a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából. Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban Ingatlan) tulajdonosával az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Lk-SZ/9 építési övezetben van, mely övezeti besorolás szerint ebben az övezetben nem helyezhető el nevelési, oktatási épület, ezért szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

2.módosítási feladat:

A Pécel, **1460/10** helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megszathatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása szükséges.

2. módosítási feladat előzmények-indoklás:

Pécel Határ út mentén érintett lakó ingatlanok előtt lévő Önkormányzati tulajdonú 1460/10 helyrajzi számú közterület a tervelőzmény módosításaként a tervezett rendeltetésnek megfelelően a mellette lévő ingatlanokkal megegyezően Lf-O/1 jelű falusias lakó építési övezetbe került.

(A tervmódosítás jóváhagyása előtt a javasolt közterületi telekosztás (darabolás) nem történt meg.)

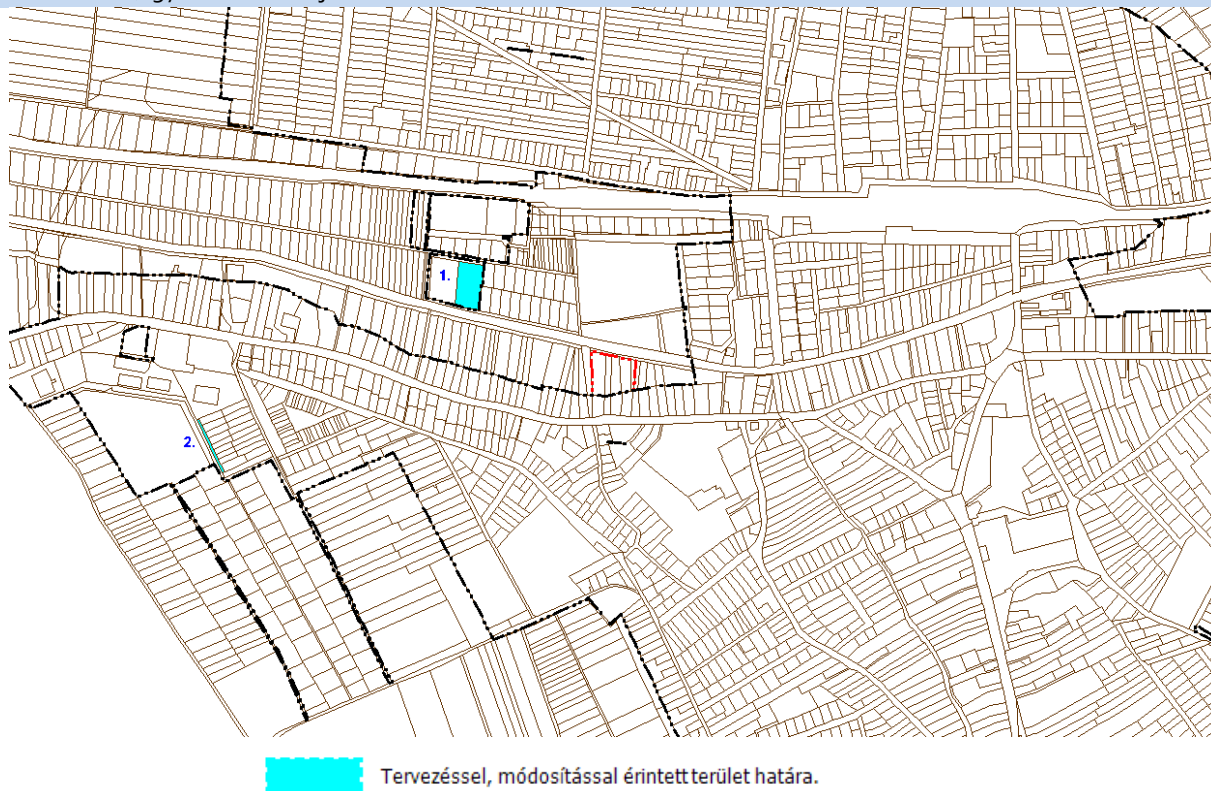
Az Önkormányzat ezt a területet a kialakult használat szerint hozzá szeretné csatolni a mellette lévő lakó ingatlanokhoz. Első lépésben azonban a terület közforgalom elől elzárt magánútként történő földhivatali átsorolása és feldarabolása tervezett, mely lépést követően, következő földhivatali eljárásban az ingatlanok elé eső darabokat lehetne a lakó telkekhez csatolni.

Azonban a hatályos HÉSZ magánutakra vonatkozó szabályozása kizárólag közforgalom előtt el nem zárt utakról rendelkezik és azok előírt paramétereinek sem feleltethető meg a tervezett telekalakítás.

A tervezett cél megoldása érdekében a HÉSZ módosítása és a szabályozási terv módosítása szükséges a 1460/10 hrsz-ú telek közforgalom előtt elzárt magánútként történő jelölésével.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP-Tervezés által érintett terület

(egyszerűsített eljárás keretében a módosuló terület bemutatásával) 1. ábra



A tervezési terület lehatárolását, Városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A részterületi változást az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településterv hatályos.

Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület- felhasználás s besorolás	Tervezett település- szerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	4064/2 helyrajzi számú ingatlanon a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából történő övezetváltás rendeltetésmódosítással	4064/2	3125	Lk kisvárosias lakó terület	nem módosul	Lk-SZ/9 jelű kisvárosias lakó övezet	Lk-SZ/14 jelű kisvárosias lakó övezet
2.	a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása a 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatósága érdekében	1460/10	526	Lf falusias lakó terület	nem módosul	Lf-O/1. falusias lakó övezet	nem módosul A HÉSZ magánutakra vonatkozó szöveges módosítása és a szabályozási terven 1460/10 hrsz-ú területen új közforgalom elől elzárt magánút jelölése történik.



googlemaps felvétel-E-közmű

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 25/2022.(X.26.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 18/2023.(IX.08.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 15/2023.(VI.01.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 25/2023.(X.26.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 3/2025.(II.17.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 5/2025.(III.3.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 19/2025.(VI.2.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 22/2025.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 29/2025.(VII.4.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 31/2025.(VIII.18.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) részterületekre vonatkozóan

A HÉSZ rajzi mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

Hatályos Lk övezetre vonatkozó előírások:**32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai**

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.

(2)²³ Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3)²⁴ Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések - kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik - nem helyezhetőek el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a [4. melléklet](#) rögzíti.

33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. § (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a [2. melléklet](#) 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhető, figyelembe véve a [30.](#) és [31. §](#) rendelkezéseit.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;

b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.

(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.

(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(7)²⁵ Az Lk-Z/12 építési övezetekben:

a) a 36. §-tól eltérően különállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető;

b) az építési övezet területén melléképület elhelyezhető;

c) az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el;

d) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal;

e) a Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhetőek el a 36. §-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.

f) különálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek számít, amelynek a közterületre merőleges oldal határának hossza kisebb, mint 40 méter;

g) a 30. § és a 32. § előírásaitól eltérően:

ga) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet;

gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők;

gc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet;

gd) amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén legfeljebb 3,5 méterrel módosítható;

ge) különálló melléképület legnagyobb épületmagassága a 30. § (20) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 6,5 méter lehet.

(8) Az Lk-SZ/13 építési övezetben:

a) a kialakítható legkisebb telekszélesség nem kerül meghatározásra,

b) a telken több épület is elhelyezhető,

c) telkenként összesen legfeljebb öt önálló rendeltetési egység, ezen belül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda és sport rendeltetés, továbbá legfeljebb egy szolgálati lakás, illetve az ezen rendeltetéseket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el,

d) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg.

2. MELLÉKLET.

1.1. TÁBLÁZAT

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
10.	Lk-SZ/9	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 3. fejezetben ismertetett cél megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos Lk-SZ/9 övezeti besorolása nem teszi lehetővé az a nevelési rendeltetés elhelyezését, ezért a rendeltetésre vonatkozó előírások módosítása javasolt új Lk jelű építési övezet bevezetésével.

1-es számú módosítással érintett terület szabályozási tervi módosításai javaslata**Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:**

A4064/2 hrsz-ú területen új Lk jelű építési övezet bevezetése javasolt, ahol kizárólag a rendeltetésekre és azok elhelyezhetőségére vonatkozó előírások módosulnak, az övezet beépítési paraméterei a hatályos HÉSZ Lk-SZ/9 építési övezet paramétereivel azonosak.

Hész módosítást igénylő beavatkozások:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló **12/2022. (VI. 30.)** sz. önkormányzati rendelet 37.§ -a (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) a) Az Lk-SZ/14 építési övezetben területén elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ab) kulturális, közösségi szórakoztató,

ac) igazgatási, iroda és

ad) sport

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az a) alpont szerinti rendeltetésű épületek önálló épületben is elhelyezhetők.

c) az építési övezetben területén kizárólag az a) alpont szerinti rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.

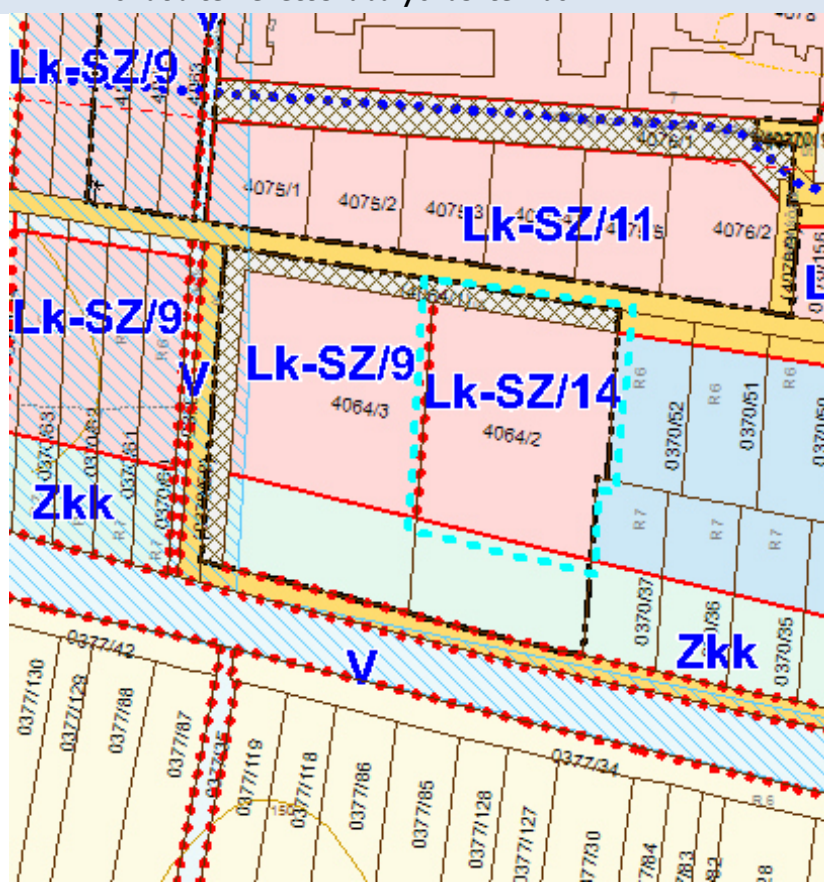
d) telkenként több épület is elhelyezhető;

1.1. Kisvárosias lakó építési övezetek táblázata a következő 15. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
1.	építési övezet	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
15.	Lk-SZ/14	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7

Összefoglalva:

- A 4064/2 hrsz-ú területen a Lk-SZ/9 építési övezeti besorolás módosításával a rendeltetés kiegészítés megoldható.
- A tervmódosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A területet érinti a vízminőségvédelmi terület övezete.
- Biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:**Kivonat a tervezett szabályozási tervből-****2-es számú módosítással érintett terület:****2.módosítási feladat:**

A Pécel, **1460/10** helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása szükséges.

2. módosítási feladat előzmények-indoklás:

Pécel Határ út mentén érintett lakó ingatlanok előtt lévő Önkormányzati tulajdonú 1460/10 helyrajzi számú közterület a tervelőzmény módosításaként a tervezett rendeltetésnek megfelelően a mellette lévő ingatlanokkal megegyezően Lf-O/1 jelű falusias lakó építési övezetbe került.

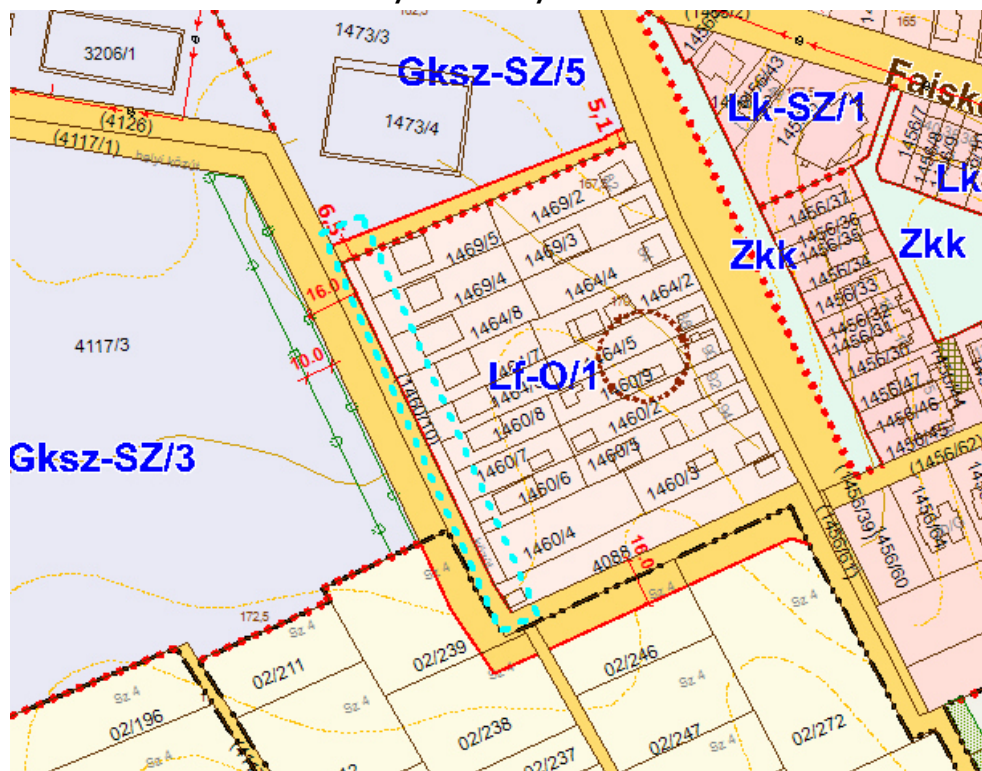
(A tervmódosítás jóváhagyása előtt a javasolt közterületi telekosztás (darabolás) nem történt meg.)

Az Önkormányzat ezt a területet a kialakult használat szerint hozzá szeretné csatolni a mellette lévő lakó ingatlanokhoz. Első lépésben azonban a terület közforgalom elől elzárt magánútként történő földhivatali átsorolása és feldarabolása tervezett, mely lépést követően, következő földhivatali eljárásban az ingatlanok elé eső darabokat lehetne a lakó telkekhez csatolni.

Azonban a hatályos HÉSZ magánutakra vonatkozó szabályozása kizárólag közforgalom elől el nem zárt utakról rendelkezik és azok előírt paramétereinek sem feleltethető meg a tervezett telekalakítás.

A tervezett cél megoldása érdekében a HÉSZ módosítása és a szabályozási terv módosítása szükséges a 1460/10 hrsz-ú telek közforgalom elől elzárt magánútként történő jelölésével.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



Hatályos HÉSZ Magánutakkal összefüggő előírásai:

6. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

9. § (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.

(2) A lakó, vegyes és különleges övezetekben a magánút szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 10 m, 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12 m, a szükséges közművezetékek, a térvilágítás és a felszíni vízelvezetés biztosítása és legalább egyoldali fasor létesítése mellett.

(3) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút szélessége legalább 14 m.

(4) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút szélessége legalább 14 m.

(5) Minden magánútról kiszolgált telek esetében biztosítani kell a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését.

(6) A magánút szélessége legalább a [9. § \(2\) bekezdése](#) szerint alakítandó ki, annak érdekében, hogy a biztonságos közlekedés feltételei és a szükséges közművezetékek, magánvezetékek elhelyezése biztosítható legyen.

12. Telekalakítás

16. § (7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, közlekedési területek, közterületek, magánutak céljára, az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől

és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 3. fejezetben ismertetett cél megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat nem igényel.

A HÉSZ szövegezésének módosításával és a szabályozási terven a közforgalom elől elzárt magánút szabályozásával kezelt tervezési feladat a tervezett telekalakítások megvalósítása érdekében.

2-as számú tervezési feladat és szabályozási módosítási javaslata:

Javasolt új HÉSZ előírás:

2.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló **12/2022. (VI. 30.)** sz. önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdése a következők szerint módosul:

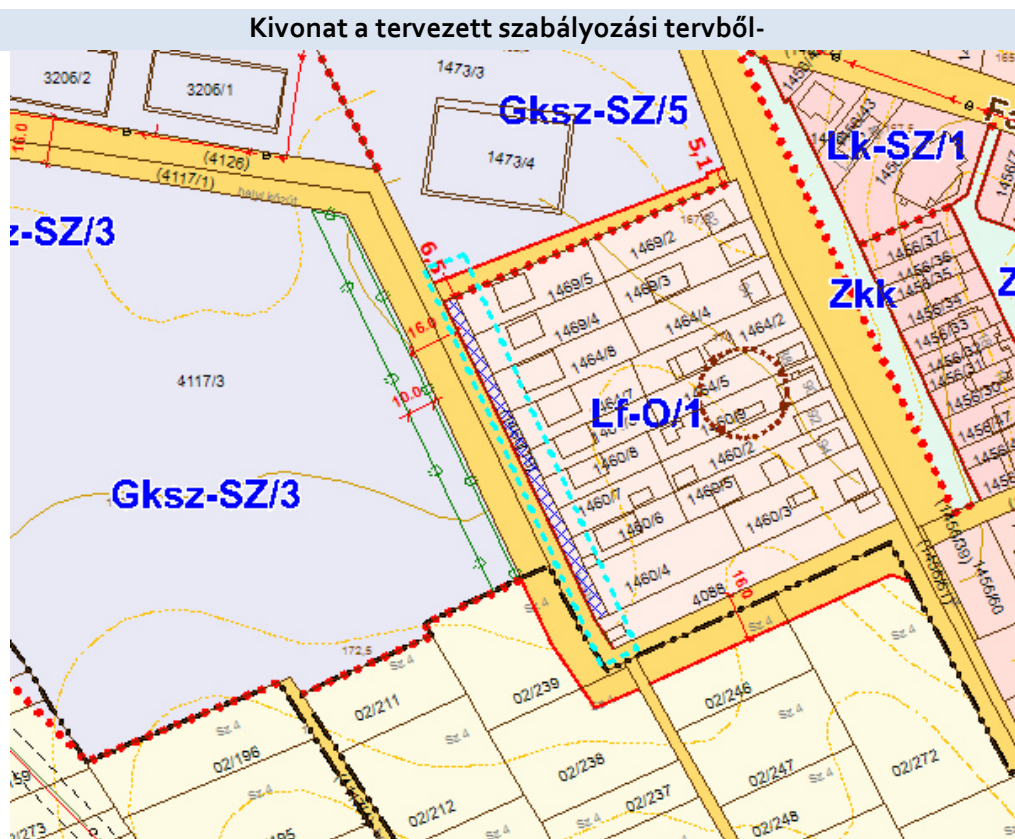
„9. § (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani

a) közforgalom elől el nem zárt magánútként a közutakra vonatkozó előírásoknak megfelelően,
b) új közforgalom elől elzárt magánútként a szabályozási terven jelölt területen lehet.”

3.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 16.§ -a (7a) bekezdéssel egészül ki:

„16.§. (7a) A szabályozási terven jelölt új közforgalom elzárt magánút kialakítása esetén a 9.§. (2) és (6) bekezdés előírásait nem kell figyelembe venni. A magánút építési övezetére, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélyiségtől el lehet térni.”

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:



6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

A terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki és a településszerkezeti terv nem módosul.

Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel.

6.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti az 1-es számú módosítási területet.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertés mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen övezeti előírás módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által. A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek, azzal összhangban vannak.

VI. Nyilatkozat

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2025. november 27.

7.SZAKÁGI JAVASLATOK-Településrendezési javaslat

7.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata

Lásd az 5. fejezetben bemutatottak szerint.

7.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusán változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban két részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merültek fel módosítási igényként.

A tervmódosítási szándékok igényelték a szabályzat és szabályozási terv mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszáma	terület (m2)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	3125	4064/2	Lk-SZ/9 jelű kisvárosias lakó övezet	Lk-SZ/14 jelű kisvárosias lakó övezet A Lk-SZ/9 jelű övezet építési paramétereivel, de bővített rendeltetéssel
2.	526	1460/10	A HÉSZ magánutakra vonatkozó szöveges módosítása és a szabályozási terven 1460/10 hrsz-ú területen új közforgalom elől elzárt magánút jelölése történik.	

A szabályozási terv módosítása az SZT-B₄ és SZT-B₅ jelű szabályozási tervlapokat érinti.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszköz módosításáról

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. október 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

423/2025. (X. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megindítja az alábbi 2 részfeladatra vonatkozóan:

- aa) a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon elhelyezhető rendeltetések kibővítése érdekében,
- ab) a 2119 Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében, a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosításának tekintetében;
- b) a HÉSZ módosításának a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le;
- c) a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésének megfelelően a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja;
- d) felhatalmazza a polgármestert, hogy a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést aláírja.

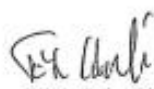
Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

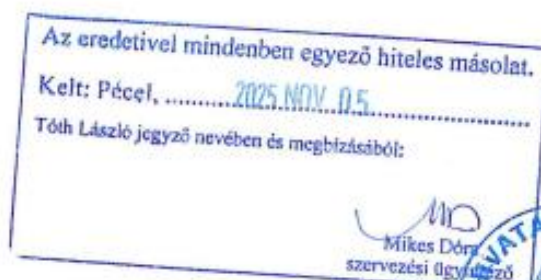
Határidő: azonnal

k.m.f.


dr. Kővári Alexandra
polgármester




Tóth László
jegyző




Mikés Dóra
szervezési ügykezelő



u 423/2025. (X. 30.) Kt. határozat melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan

Módosítási igények:

1 részterület: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 389/2025. (X. 17.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával folytasson tárgyalásokat a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából (1. melléklet). Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban Ingatlan) tulajdonosával az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Lk-SZ/9 építési övezetben van, mely övezeti besorolás szerint ebben az övezetben nem helyezhető el nevelési, oktatási épület, ezért szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

2. részterület:

A Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása is szükséges.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben meghatározott tartalommal szükséges elkészíteni Pécel Város rendezési tervének (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A rendezési terv jelen módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennek megfelelően nem szükséges a biológiai aktivitás érték számításának bemutatása sem.

A módosítás során településrendezési szakági munkarész elkészítése szükséges.

Javasolt tartalmi elemek:

1. A tervmódosítás célja
2. Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció (Szakági javaslatok: Településrendezési javaslatok)

Tahitótfalu, 2025. október 28.



Károlyfi Levente
települési főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról